REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

2º Registro de Imóveis
Oficial-Bel Erasto Rodrigues Alves Júnior
109547
Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397
Botucatu - SP - CEP 18600-005

007

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

PARQUE BAVARIA

Avenida José Barbosa de Barros, 1630

Botucatu, SP

Pelo presente instrumento particular, em cumprimento à determinação contida no artigo 9º da Lei 4.591, de 16.12.1964, **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede na Avenida Raja Gabaglia, 2.720, Bairro Estoril, na cidade de Belo Horizonte, MG, inscrita no CNPJ sob nº 08.343.492/0001-20, neste ato representada por seus procuradores FÁBIO SCANDAR TEIXEIRA, brasileiro, casado, advogado, RG nº 33.205.704-5-SSP/SP, CPF nº 302.818.698-55, com endereço comercial na Rua Cerqueira Cesar, 1730, Jardim Sumaré, na cidade de Ribeirão Preto, SP; e FERNANDA MOLINARI SANCHES, brasileira, casada, arquiteta, RG nº 29.362.855-5-SSP/SP, CPF nº 260.593.688-08, com endereço comercial na Avenida Dr. Aniloel Nazareth, 3.680, Jardim Fuscaldo, na cidade de São José do Rio Preto, SP, nos termos da procuração lavrada nas notas do 9º Ofício de Notas da Comarca de Belo Horizonte, MG, às folhas 11/12 do livro 1982, em 25 de abril de 2.014G, na qualidade de proprietária, construtora e incorporadora do terreno situado no perímetro urbano da cidade de Botucatu, SP, com área limites e confrontações de acordo com a planta, aprovada na Prefeitura Municipal de Botucatu, SP, local onde se edificará o empreendimento imobiliário a ser denominado **PARQUE BAVARIA**, situado na Avenida José Barbosa de Barros, 1630, na cidade de Botucatu, SP, que consistirá em um conjunto de apartamentos com destinação residencial, nas condições do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Botucatu, SP, e desejando submetê-lo ao regime do Condomínio Edilício de que tratam os artigos 1.331 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, vem estabelecer a presente Convenção do Condomínio:

CAPÍTULO I
Do Objeto

Art. 1º - O **PARQUE BAVARIA**, situado na Avenida José Barbosa de Barros, 1630, na cidade de Botucatu, SP, constitui-se de um conjunto de blocos de prédios edificados conforme o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Botucatu, SP, tendo como finalidade a destinação de suas unidades autônomas para o uso de natureza residencial e a ela vinculada, conforme regulado pelas disposições dos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro, assim como por toda a legislação complementar aplicável e, especialmente, pelas disposições da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que não foram derrogadas pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Botucatu - SP
12380-2-AA 105856
12380-2-095001-115000-0520

Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397 - Centro - Botucatu/SP - CEP: 18600-005
Fone/Fax: (14) 3882-2403 - e-mail: cartorioribtu@yahoo.com

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'
FSC MISTO Papel FSC® C108334

2º Registro de Imóveis
Oficial-Bel. Eraldo Rodrigues Alves Júnior
109547
Rua Dr. Carlos de Almeida, 377
Botucatu - SP - CEP 18.605-002
Tel.: (14) 3882-1405

008

Art. 2° - O **PARQUE BAVARIA** é constituído de 10 (dez) blocos edificados totalizando 296 (duzentos e noventa e seis) apartamentos numericamente designados por 101 a 108, 201 a 208, 301 a 308 e 401 a 408 dos blocos 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7; e 101 a 106, 201 a 206, 301 a 306 e 401 a 406 dos blocos 8, 9 e 10, com um e dois quartos, as Vagas de Garagem são numericamente designadas por Vaga 01 a 296, todas as unidades seus demais indicativos e disposição interna de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Botucatu, SP.

Art. 3º - As áreas de uso comum são aquelas definidas no Art. 3º da Lei 4.591/64, bem como no Art. 1331, parágrafo 2º, do Código Civil Brasileiro, tidas e havidas como coisas ou partes inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas às demais partes do Condomínio, às quais, por sua natureza e destino, são de uso ou utilidade comum do Condomínio, tais como:

a) O terreno, com sua correspondente área; os jardins, gramados e muros de divisa;
b) A guarita com banheiro, acesso de entrada de veículos, acesso de saída de veículos, acesso de pedestres, área de circulação, depósito de lixo, 02 (dois) depósitos de gás, D.M.L, vestiário de funcionário masculino e feminino, telefonia, espaço gourmet com 02 (dois) sanitários, sendo 01 (um) adaptado para pessoas portadoras de necessidades especiais, salão de festas, churrasqueira, playground, 02 (dois) gazebos, fitness, praça de jogos, estacionamento para veículos com 296 (duzentos e noventa e seis) vagas individuais, sendo 36 (trinta e seis) vagas destinadas a portadores de necessidades especiais, castelo d'água, escadarias, previsão de elevador, hall de circulação, as fundações, estruturas, paredes divisórias, fachadas, lajes e telhados;
c) Encanamentos de água, esgoto, fios troncos de luz, força, telefone e TV, bem como as instalações respectivas até o ponto de ligação com as linhas de propriedade privativa;
d) Condutores de água pluvial e esgoto, reservatórios, registros, bombas com os respectivos pertences;
e) Medidores de água, luz, força e gás.
f) Todos os espaços cobertos e descobertos e seus futuros equipamentos destinados ao lazer e previstos no projeto aprovado;
g) Todos os espaços cobertos e descobertos e seus futuros equipamentos destinados ao uso comum e previstos no projeto aprovado;
h) E tudo mais que se destine ao uso comum do condomínio e dos condôminos.

Art. 4º - São partes de propriedade exclusivas, com seus pertences e acessórios, os 296 (duzentos e noventa e seis) Apartamentos de uso residencial.

Art. 5º - A cada unidade corresponderão as seguintes áreas e fração ideal de terreno:

Cada um dos apartamentos designados pelos nºs ***104 dos Blocos 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7*** - é constituído de 01 (um) dormitório, banheiro, hall de circulação, sala, cozinha, área de serviço, e terá área real total de 116,540 metros quadrados; sendo 40,600 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,000 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional;

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

2º Registro de Imóveis
Oficial Del Erasto Rodrigues Alves Júnior
109647
Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397
Botucatu - SP - CEP: 18600-005
(14) 3882-2403

009

63,940 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,002933161;

Cada um dos apartamentos designados pelos nºs **104 dos Blocos 8, 9 e 10-** é constituído de 01 (um) dormitório, banheiro, hall de circulação, sala, cozinha, área de serviço, e terá área real total de 123,193 metros quadrados; sendo 43,230 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,000 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 67,963 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,003117711;

Cada um dos apartamentos designados pelos nºs **101, 201, 202, 301, 302, 401 e 402 dos Blocos 8, 9 e 10-** é constituído de 02 (dois) dormitórios, banheiro, hall de circulação, sala, cozinha, área de serviço, e terá área real total de 126,102 metros quadrados; sendo 44,380 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,000 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 69,722 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,003198409;

Cada um dos apartamentos designados pelos nºs **105, 205, 305 e 405 dos Blocos 8, 9 e 10-** é constituído de 02 (dois) dormitórios, banheiro, hall de circulação, sala, cozinha, área de serviço, e terá área real total de 126,835 metros quadrados; sendo 44,670 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,000 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 70,165 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,003218757;

Cada um dos apartamentos designados pelos nºs **102 dos Blocos 8, 9 e 10 -** é constituído de 02 (dois) dormitórios, banheiro, hall de circulação, sala, cozinha, área de serviço, e terá área real total de 126,962 metros quadrados; sendo 44,720 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,000 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 70,242 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,003222267;

Cada um dos apartamentos designados pelos nºs **101, 107, 108, 201, 202, 207, 208, 301, 302, 307, 308, 401, 402, 407 e 408 dos Blocos 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7-** é constituído de 02 (dois) dormitórios, banheiro, hall de circulação, sala, cozinha, área de serviço, e terá área real total de 131,692 metros quadrados; sendo 46,590 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,000 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 73,102 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,003353486;

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Botucatu - SP
12380-2-AA 105857
12380-2-095001-115000-0520

Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397 - Centro - Botucatu/SP - CEP: 18600-005
Fone/Fax: (14) 3882-2403 - e-mail: cartorioribtu@yahoo.com

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

FSC MISTO Papel FSC C108334

2º Registro de Imóveis
Oficial-Bel Bruno Rodrigues Alves Júnior
109647
Rua Dr. Cardoso de Almeida, 377
Botucatu - SP - CEP: 18.605-400
(14) 3882-3405

Cada um dos apartamentos designados pelos nºs **102 dos Blocos 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7-** é constituído de 02 (dois) dormitórios, banheiro, hall de circulação, sala, cozinha, área de serviço, e terá área real total de 133,033 metros quadrados; sendo 47,120 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,000 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 73,913 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,003390677;

Cada um dos apartamentos designados pelos nºs **103, 105, 203, 205, 303, 305, 403 e 405 dos Blocos 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7-** é constituído de 02 (dois) dormitórios, banheiro, hall de circulação, sala, cozinha, área de serviço, e terá área real total de 134,551 metros quadrados; sendo 47,720 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,000 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 74,831 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,003432781;

Cada um dos apartamentos designados pelos nºs **106, 204, 206, 304, 306, 404 e 406 dos Blocos 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7-** é constituído de 02 (dois) dormitórios, banheiro, hall de circulação, sala, cozinha, área de serviço, e terá área real total de 135,689 metros quadrados; sendo 48,170 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,000 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 75,519 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,003464357;

Cada um dos apartamentos designados pelos nºs **106, 206, 306 e 406 dos Blocos 8, 9 e 10-** é constituído de 02 (dois) dormitórios, banheiro, hall de circulação, sala, cozinha, área de serviço, e terá área real total de 135,866 metros quadrados; sendo 48,240 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,000 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 75,626 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,003469269;

Cada um dos apartamentos designados pelos nºs **103, 203, 303 e 403 dos Blocos 8, 9 e 10-** é constituído de 02 (dois) dormitórios, banheiro, hall de circulação, sala, cozinha, área de serviço, e terá área real total de 138,446 metros quadrados; sendo 49,260 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,000 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 77,186 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,003540844;

Cada um dos apartamentos designados pelos nºs **204, 304 e 404 dos Blocos 8, 9 e 10-** é constituído de 02 (dois) dormitórios, banheiro, hall de circulação, sala, cozinha, área de serviço, e terá área real total de 141,760 metros quadrados; sendo 50,570 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,000 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional;

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

2º Registro de Imóveis
Oficial-Bel Erasto Rodrigues Alves Júnior
109547
Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397
Botucatu - SP - CEP 18600-005
(14) 3882

011

79,190 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,003632768;

O PARQUE BAVARIA, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Botucatu, SP, terá uma área real total de construção de 15.650,40 metros quadrados, conforme cálculos para elaboração da ABNT/NBR 12.721/06, terá uma área real total de 39.246,50 metros quadrados.

5.1 – Confrontação dos Apartamentos

BLOCOS "1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7"

Os apartamentos nºs 101 a 401: confrontam em sua integridade, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com hall social e apartamento de final "3" do andar, lado direito com apartamento de final "2" do andar, lado esquerdo e fundos com áreas comuns do condomínio.

O apartamento nº 102: confronta em sua integridade, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com hall social e hall de entrada, lado direito e fundos com áreas comuns do condomínio e lado esquerdo com apartamento nº 101.

Os apartamentos nºs 202 a 402: confrontam em sua integridade, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com hall social e apartamento de final "4" do andar, lado direito e fundos com áreas comuns do condomínio e lado esquerdo com apartamento de final "1" do andar.

Os apartamentos nºs 103 a 403: confrontam em sua integridade, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com hall social e caixa de escadas, lado direito com apartamento de final "1" do andar, lado esquerdo com apartamento de final "5" do andar e fundos com áreas comuns do condomínio.

O apartamento nº 104: confronta em sua integridade, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com hall social, lado direito com apartamento nº 106 e previsão de elevador, lado esquerdo com hall de entrada e fundos com áreas comuns do condomínio.

Os apartamentos nºs 204 a 404: confrontam em sua integridade, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com hall social, lado direito com apartamento de final "6" do andar e previsão de elevador, lado esquerdo com apartamento de final "2" do andar e fundos com áreas comuns do condomínio.

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Botucatu - SP
12380-2-AA 105858
12380-2-095001-115000-0520

Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397 - Centro - Botucatu/SP - CEP: 18600-005
Fone/Fax: (14) 3882-2403 - e-mail: cartorioribtu@yahoo.com

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

FSC MISTO Papel FSC® C108334

2º Registro de Imóveis
Oficial-Bel. Franco Rodrigues Alves Júnior
109647
Rua Dr. Cincinato de Azevedo, 397
Bonsucesso - RJ - CEP 18 500-005
Tel.: (0102) 3402-4405

012

Os apartamentos nºs 105 a 405: confrontam em sua integridade, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com hall social e caixa de escadas, lado direito com apartamento de final "3" do andar, lado esquerdo com apartamento de final "7" do andar, e fundos com áreas comuns do condomínio.

Os apartamentos nºs 106 a 406: confrontam em sua integridade, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com hall social, lado direito com apartamento de final "8" do andar, lado esquerdo com apartamento de final "4" do andar e previsão de elevador e fundos com áreas comuns do condomínio.

Os apartamentos nºs 107 a 407: confrontam em sua integridade, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com hall social e apartamento de final "5" do andar, lado direito e fundos com áreas comuns do condomínio, e lado esquerdo com apartamento de final "8" do andar.

Os apartamentos nºs 108 a 408: confrontam em sua integridade, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com hall social e apartamento de final "6" do andar, lado direito com apartamento de final "7" do andar, lado esquerdo e fundos com áreas comuns do condomínio.

BLOCOS "8, 9 e 10"

Os apartamentos nºs 101 a 401: confrontam em sua integridade, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com hall social e apartamento de final "3" do andar, lado direito e fundos com áreas comuns do condomínio e lado esquerdo com apartamento de final "2" do andar.

O apartamento nº 102: confronta em sua integridade, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com hall social e hall de entrada, lado direito com apartamento nº 101 e lado esquerdo e fundos com áreas comuns do condomínio.

Os apartamentos nºs 202 a 402: confrontam em sua integridade, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com hall social e apartamento de final "4" do andar, lado direito com apartamento de final "1" do andar e lado esquerdo e fundos com áreas comuns do *condomínio*.

Os apartamentos nºs 103 a 403: confrontam em sua integridade, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com hall social, lado direito com apartamento de final "5" do andar, lado esquerdo com apartamento de final "1" do andar e fundos com áreas comuns do condomínio.

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

2º Registro de Imóveis
Oficial: Erasto Rodrigues Alves Júnior
109647
Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397
Botucatu - SP - CEP. 18600-005
(14) 3882-2403

013

O apartamento nº 104: confronta em sua integridade, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com hall social e caixa de escadas, lado direito com hall de entrada, lado esquerdo com previsão de elevador e apartamento nº 106 e fundos com áreas comuns do condomínio.

Os apartamentos nºs 204 a 404: confrontam em sua integridade, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com hall social, lado direito com apartamento de final "2" do andar, lado esquerdo com apartamento de final "6" do andar e previsão de elevador e fundos com áreas comuns do condomínio.

Os apartamentos nºs 105 a 405: confrontam em sua integridade, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com hall social e apartamento de final "03" do andar, lado direito com apartamento de final "06" do andar e lado esquerdo e fundos com áreas comuns do condomínio.

Os apartamentos nºs 106 a 406: confrontam em sua integridade, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com hall social, previsão de elevador e apartamento de final "4" do andar, lado direito e fundos com áreas comuns do condomínio e lado esquerdo com apartamento de final "5" do andar.

Art. 6º - As partes de uso comum constituídas pelas vagas de garagem serão regulamentados conforme abaixo:
6.1 - A área determinada para estacionamento de automóveis é composta de uma área privativa acessória, composta de 296 (duzentos e noventa e seis) Vagas de Garagem, individuais, numeradas, descobertas, sendo 36 (trinta e seis) vagas adaptadas para portadores de necessidades especiais, tendo o seu uso regulamentado conforme abaixo:

a) A demarcação das vagas e a determinação do direito de uso correspondente *a cada apartamento ocorrerão conforme localização determinada no projeto* arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal, e transcrita no quadro abaixo.
b) Poderá ser necessária a realização de manobras para viabilizar o pleno uso e gozo das vagas abaixo determinadas.
c) As vagas são destinadas ao estacionamento de automóveis de passeio, de pequeno e médio porte e deverão ser assim utilizadas.

BLOCO 1				
Aptos	Vaga	Posição	Tipo	Tamanho
101	01	descoberta livre	adaptada	média
102	02	descoberta livre	adaptada	média
103	03	descoberta livre	comum	média
104	04	descoberta livre	comum	média
105	05	descoberta livre	comum	média
106	08	descoberta livre	comum	média
107	09	descoberta livre	comum	média
108	10	descoberta livre	comum	média

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Botucatu - SP
12380-2-AA 105859
12380-2-095001-115000-0520

Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397 - Centro - Botucatu/SP - CEP: 18600-005
Fone/Fax: (14) 3882-2403 - e-mail: cartorioribtu@yahoo.com

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

FSC MISTO Papel FSC C108334

014

2º Registro de Imóveis
Oficial-Bel. Breno Rodrigues Alves Júnior
109647
Rua Dr. [illegible] 377
Joinville - SC

201	11	descoberta livre	comum	média
202	12	descoberta livre	comum	média
203	13	descoberta livre	comum	média
204	276	descoberta livre	comum	média
205	277	descoberta livre	comum	média
206	278	descoberta livre	comum	média
207	279	descoberta livre	comum	média
208	280	descoberta livre	comum	média
301	281	descoberta livre	comum	média
302	282	descoberta livre	comum	média
303	283	descoberta livre	comum	média
304	288	descoberta livre	comum	média
305	287	descoberta livre	comum	média
306	286	descoberta livre	comum	média
307	285	descoberta livre	comum	média
308	284	descoberta livre	comum	média
401	283	descoberta livre	comum	média
402	296	descoberta livre	comum	média
403	295	descoberta livre	comum	média
404	294	descoberta livre	comum	média
405	293	descoberta livre	comum	média
406	292	descoberta livre	comum	média
407	291	descoberta livre	comum	média
408	290	descoberta livre	comum	média

BLOCO 2

Aptos	Vaga	Posição	Tipo	Tamanho
101	06	descoberta livre	adaptada	média
102	07	descoberta livre	adaptada	média
103	14	descoberta livre	comum	média
104	15	descoberta livre	comum	média
105	16	descoberta livre	comum	média
106	17	descoberta livre	comum	média
107	34	descoberta livre	adaptada	média
108	35	descoberta livre	adaptada	média
201	18	descoberta livre	comum	média
202	19	descoberta livre	comum	média
203	20	descoberta livre	comum	média
204	21	descoberta livre	comum	média
205	22	descoberta livre	comum	média
206	23	descoberta livre	comum	média
207	24	descoberta livre	comum	média
208	25	descoberta livre	comum	média
301	26	descoberta livre	comum	média
302	27	descoberta livre	comum	média
303	28	descoberta livre	comum	média
304	29	descoberta livre	comum	média
305	30	descoberta livre	comum	média
306	31	descoberta livre	comum	média
307	32	descoberta livre	comum	média
308	33	descoberta livre	comum	média
401	268	descoberta livre	comum	média
402	269	descoberta livre	comum	média
403	270	descoberta livre	comum	média
404	271	descoberta livre	comum	média
405	272	descoberta livre	comum	média
406	273	descoberta livre	comum	média
407	274	descoberta livre	comum	média
408	275	descoberta livre	comum	média

BLOCO 3

Aptos	Vaga	Posição	Tipo	Tamanho
101	36	descoberta livre	adaptada	média
102	37	descoberta livre	adaptada	média
103	38	descoberta livre	comum	média
104	39	descoberta livre	comum	média
105	40	descoberta livre	comum	média
106	41	descoberta livre	comum	média
107	64	descoberta livre	adaptada	média
108	65	descoberta livre	adaptada	média
201	42	descoberta livre	comum	média
202	43	descoberta livre	comum	média
203	44	descoberta livre	comum	média

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

2º Registro de Imóveis
Oficial-Bel Erasto Rodrigues Alves Junior
109647
Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397
Botucatu - SP - CEP: 18600-005
(14) 3882-2403

015

204	45	descoberta livre	comum	média
205	46	descoberta livre	comum	média
206	47	descoberta livre	comum	média
207	48	descoberta livre	comum	média
208	49	descoberta livre	comum	média
301	50	descoberta livre	comum	média
302	51	descoberta livre	comum	média
303	52	descoberta livre	comum	média
304	53	descoberta livre	comum	média
305	54	descoberta livre	comum	média
306	55	descoberta livre	comum	média
307	56	descoberta livre	comum	média
308	57	descoberta livre	comum	média
401	58	descoberta livre	comum	média
402	59	descoberta livre	comum	média
403	60	descoberta livre	comum	média
404	61	descoberta livre	comum	média
405	62	descoberta livre	comum	média
406	63	descoberta livre	comum	média
407	266	descoberta livre	comum	média
408	267	descoberta livre	comum	média
		BLOCO 4		
Aptos	Vaga	Posição	Tipo	Tamanho
101	66	descoberta livre	adaptada	média
102	67	descoberta livre	adaptada	média
103	68	descoberta livre	comum	média
104	69	descoberta livre	comum	média
105	70	descoberta livre	comum	média
106	71	descoberta livre	comum	média
107	94	descoberta livre	adaptada	média
108	95	descoberta livre	adaptada	média
201	72	descoberta livre	comum	média
202	73	descoberta livre	comum	média
203	74	descoberta livre	comum	média
204	75	descoberta livre	comum	média
205	76	descoberta livre	comum	média
206	77	descoberta livre	comum	média
207	78	descoberta livre	comum	média
208	79	descoberta livre	comum	média
301	80	descoberta livre	comum	média
302	81	descoberta livre	comum	média
303	82	descoberta livre	comum	média
304	83	descoberta livre	comum	média
305	84	descoberta livre	comum	média
306	85	descoberta livre	comum	média
307	86	descoberta livre	comum	média
308	87	descoberta livre	comum	média
401	88	descoberta livre	comum	média
402	89	descoberta livre	comum	média
403	90	descoberta livre	comum	média
404	91	descoberta livre	comum	média
405	92	descoberta livre	comum	média
406	93	descoberta livre	comum	média
407	264	descoberta livre	comum	média
408	265	descoberta livre	comum	média
		BLOCO 5		
Aptos	Vaga	Posição	Tipo	Tamanho
101	96	descoberta livre	adaptada	média
102	97	descoberta livre	adaptada	média
103	98	descoberta livre	comum	média
104	99	descoberta livre	comum	média
105	100	descoberta livre	comum	média
106	101	descoberta livre	comum	média
107	124	descoberta livre	adaptada	média
108	125	descoberta livre	adaptada	média
201	102	descoberta livre	comum	média
202	103	descoberta livre	comum	média
203	104	descoberta livre	comum	média
204	105	descoberta livre	comum	média
205	106	descoberta livre	comum	média
206	107	descoberta livre	comum	média

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Botucatu - SP
12380-2-AA 105860
12380-2-095001-115000-0520

Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397 - Centro - Botucatu/SP - CEP: 18600-005
Fone/Fax: (14) 3882-2403 - e-mail: cartorioribtu@yahoo.com

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

2º Registro de Imóveis
Oficial: Eduardo Rodrigues Alves Júnior
109647
Rua Dr. Carvalho de Almeida, 377
Bonsucesso - SP - CEP 17500-005

207	108	descoberta livre	comum	média
208	109	descoberta livre	comum	média
301	110	descoberta livre	comum	média
302	111	descoberta livre	comum	média
303	112	descoberta livre	comum	média
304	113	descoberta livre	comum	média
305	114	descoberta livre	comum	média
306	115	descoberta livre	comum	média
307	116	descoberta livre	comum	média
308	117	descoberta livre	comum	média
401	118	descoberta livre	comum	média
402	119	descoberta livre	comum	média
403	120	descoberta livre	comum	média
404	121	descoberta livre	comum	média
405	122	descoberta livre	comum	média
406	123	descoberta livre	comum	média
407	128	descoberta livre	comum	média
408	129	descoberta livre	comum	média
BLOCO 6				
Aptos	Vaga	Posição	Tipo	Tamanho
101	126	descoberta livre	adaptada	média
102	127	descoberta livre	adaptada	média
103	130	descoberta livre	comum	média
104	131	descoberta livre	comum	média
105	132	descoberta livre	comum	média
106	133	descoberta livre	comum	média
107	154	descoberta livre	adaptada	média
108	155	descoberta livre	adaptada	média
201	134	descoberta livre	comum	média
202	135	descoberta livre	comum	média
203	136	descoberta livre	comum	média
204	137	descoberta livre	comum	média
205	138	descoberta livre	comum	média
206	139	descoberta livre	comum	média
207	140	descoberta livre	comum	média
208	141	descoberta livre	comum	média
301	142	descoberta livre	comum	média
302	143	descoberta livre	comum	média
303	144	descoberta livre	comum	média
304	145	descoberta livre	comum	média
305	146	descoberta livre	comum	média
306	147	descoberta livre	comum	média
307	148	descoberta livre	comum	média
308	149	descoberta livre	comum	média
401	150	descoberta livre	comum	média
402	151	descoberta livre	comum	média
403	152	descoberta livre	comum	média
404	153	descoberta livre	comum	média
405	158	descoberta livre	comum	média
406	159	descoberta livre	comum	média
407	160	descoberta livre	comum	média
408	161	descoberta livre	comum	média
BLOCO 7				
Aptos	Vaga	Posição	Tipo	Tamanho
101	156	descoberta livre	adaptada	média
102	157	descoberta livre	adaptada	média
103	162	descoberta livre	comum	média
104	163	descoberta livre	comum	média
105	164	descoberta livre	comum	média
106	165	descoberta livre	comum	média
107	184	descoberta livre	adaptada	média
108	185	descoberta livre	adaptada	média
201	166	descoberta livre	comum	média
202	167	descoberta livre	comum	média
203	168	descoberta livre	comum	média
204	169	descoberta livre	comum	média
205	170	descoberta livre	comum	média
206	171	descoberta livre	comum	média
207	172	descoberta livre	comum	média
208	173	descoberta livre	comum	média
301	174	descoberta livre	comum	média

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

2º Registro de Imóveis
Oficial: Bel Erasto Rodrigues Alves Júnior
109647
Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397
Botucatu - SP - CEP 18600-005

017

302	175	descoberta livre	comum	média
303	176	descoberta livre	comum	média
304	177	descoberta livre	comum	média
305	178	descoberta livre	comum	média
306	179	descoberta livre	comum	média
307	180	descoberta livre	comum	média
308	181	descoberta livre	comum	média
401	182	descoberta livre	comum	média
402	183	descoberta livre	comum	média
403	186	descoberta livre	comum	média
404	187	descoberta livre	comum	média
405	188	descoberta livre	comum	média
406	189	descoberta livre	comum	média
407	190	descoberta livre	comum	média
408	191	descoberta livre	comum	média
BLOCO 8				
Aptos	Vaga	Posição	Tipo	Tamanho
101	199	descoberta livre	adaptada	média
102	200	descoberta livre	adaptada	média
103	192	descoberta livre	comum	média
104	193	descoberta livre	comum	média
105	219	descoberta livre	adaptada	média
106	220	descoberta livre	adaptada	média
201	194	descoberta livre	comum	média
202	195	descoberta livre	comum	média
203	196	descoberta livre	comum	média
204	197	descoberta livre	comum	média
205	198	descoberta livre	comum	média
206	201	descoberta livre	comum	média
301	202	descoberta livre	comum	média
302	203	descoberta livre	comum	média
303	204	descoberta livre	comum	média
304	205	descoberta livre	comum	média
305	206	descoberta livre	comum	média
306	207	descoberta livre	comum	média
401	208	descoberta livre	comum	média
402	209	descoberta livre	comum	média
403	210	descoberta livre	comum	média
404	211	descoberta livre	comum	média
405	212	descoberta livre	comum	média
406	213	descoberta livre	comum	média
BLOCO 9				
Aptos	Vaga	Posição	Tipo	Tamanho
101	221	descoberta livre	adaptada	média
102	222	descoberta livre	adaptada	média
103	214	descoberta livre	comum	média
104	215	descoberta livre	comum	média
105	241	descoberta livre	adaptada	média
106	242	descoberta livre	adaptada	média
201	216	descoberta livre	comum	média
202	217	descoberta livre	comum	média
203	218	descoberta livre	comum	média
204	223	descoberta livre	comum	média
205	224	descoberta livre	comum	média
206	225	descoberta livre	comum	média
301	226	descoberta livre	comum	média
302	227	descoberta livre	comum	média
303	228	descoberta livre	comum	média
304	229	descoberta livre	comum	média
305	230	descoberta livre	comum	média
306	231	descoberta livre	comum	média
401	232	descoberta livre	comum	média
402	233	descoberta livre	comum	média
403	234	descoberta livre	comum	média
404	235	descoberta livre	comum	média
405	236	descoberta livre	comum	média
406	237	descoberta livre	comum	média
BLOCO 10				
Aptos	Vaga	Posição	Tipo	Tamanho
101	243	descoberta livre	adaptada	média
102	244	descoberta livre	adaptada	média

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Botucatu - SP
12380-2-AA 105861
12380-2-095001-115000-0520

Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397 - Centro - Botucatu/SP - CEP: 18600-005
Fone/Fax: (14) 3882-2403 - e-mail: cartorioribtu@yahoo.com

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'
FSC MISTO Papel FSC® C108334

018

2º Registro de Imóveis
Oficial: Bel. Erasto Rodrigues Alves Júnior
109647
Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397
Bom Retiro - CEP 01126-001 - SP
11 2203-5122 - 2203-5

103	238	descoberta livre	comum	média
104	239	descoberta livre	comum	média
105	240	descoberta livre	comum	média
106	245	descoberta livre	comum	média
201	246	descoberta livre	comum	média
202	247	descoberta livre	comum	média
203	248	descoberta livre	comum	média
204	249	descoberta livre	comum	média
205	250	descoberta livre	comum	média
206	251	descoberta livre	comum	média
301	252	descoberta livre	comum	média
302	253	descoberta livre	comum	média
303	254	descoberta livre	comum	média
304	255	descoberta livre	comum	média
305	256	descoberta livre	comum	média
306	257	descoberta livre	comum	média
401	258	descoberta livre	comum	média
402	259	descoberta livre	comum	média
403	260	descoberta livre	comum	média
404	261	descoberta livre	comum	média
405	262	descoberta livre	comum	média
406	263	descoberta livre	comum	média

Parágrafo Primeiro - O uso das vagas de estacionamento somente poderá ser transferido através de locação ou comodato entre os condôminos e moradores do Condomínio, sendo, portanto, terminantemente proibida à venda, transferência, cessão a qualquer título da propriedade ou da posse para terceiros estranhos ao condomínio.

CAPÍTULO II
Dos condôminos

Art. 7º - É direito de cada condômino:

a) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, segundo a sua finalidade, desde que não prejudique a segurança e a solidez do conjunto residencial, não cause danos aos demais condôminos e não infrinja as normas legais ou as disposições desta convenção e do regulamento interno do condomínio;
b) usar e usufruir das partes comuns do condomínio, desde que não impeça idêntico uso dos demais condôminos, observando-se as mesmas restrições da letra anterior;
c) manter em seu poder as chaves das portas de ingresso social e de serviço, desde que não haja portaria do condomínio com porteiro físico em período integral;
d) examinar a qualquer tempo os livros, registros e arquivos da administração do condomínio e pedir esclarecimentos ao síndico;
e) utilizar os serviços da portaria, sem desviar os empregados para os serviços internos de sua unidade autônoma;
f) comparecer às assembléias do condomínio e nas mesmas discutir e votar livremente, desde que esteja adimplente com suas obrigações de custeio do condomínio;
g) denunciar ao síndico qualquer irregularidade que observar no funcionamento do condomínio;
h) interpor recurso, a ser apreciado pela Assembléia Geral Extraordinária dos Condôminos, contra ato administrativo do síndico.

Art. 8º. - São deveres dos condôminos:

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

2º Registro de Imóveis
Oficial-Bel Erasto Rodrigues Alves Júnior
109647
Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397
Botucatu - SP - CEP: 18600-005
(14) 3882-2403

019

a) contribuir para as despesas do condomínio;
b) guardar reserva e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as utilizando nem consentindo que as utilizem de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes, bem como não cedê-las ou alugá-las para pessoas de maus costumes ou que de alguma forma possam incomodar os demais condôminos;
c) dar às respectivas unidades autônomas a mesma destinação que tem a edificação.
d) não estender roupas ou quaisquer outros objetos nas janelas ou lugares visíveis dos apartamentos e partes comuns do conjunto residencial;
e) não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública e áreas comuns do conjunto residencial;
f) respeitar o horário de 22:00 às 07:00 horas mantendo silêncio;
g) não alterar a forma e a cor das fachadas, das partes e esquadrias externas, nem pintar ou decorar as paredes, portas, portões e esquadrias externas com cores diversas das empregadas no conjunto residencial;
h) não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias ou aparelhos que representem perigo à segurança do condomínio ou incômodo aos demais condôminos;
i) permitir o ingresso em cada unidade autônoma, do síndico ou seu preposto, quando se tornar indispensável para vistoria com respeito à segurança do conjunto residencial ou reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades vizinhas;
j) denunciar imediatamente ao síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em qualquer das unidades autônomas;
k) respeitar o horário de 08:00 às 18:00 horas, de segunda a sexta feira, para ingressar no conjunto residencial com móveis e utensílios de casa (mudanças);
L) **NÃO CONSTRUIR NOVAS DEPENDÊNCIAS EM UNIDADES AUTÔNOMAS, OU PROMOVER QUALQUER MODIFICAÇÃO OU ALTERAÇÃO EM SUA PAREDES EXTERNAS OU INTERNAS, SEM A PRÉVIA AUTORIZAÇÃO, POR ESCRITO DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS PELA OBRA, DE MODO QUE TAIS MODIFICAÇÕES NÃO VENHAM AFETAR OU PREJUDICAR A SOLIDEZ DOS APARTAMENTOS E DO CONDOMÍNIO E AS DISPOSIÇÕES LEGAIS PERTINENTES ÀS CONSTRUÇÕES;**
M) **NÃO MANTER EM SUAS UNIDADES AUTÔNOMAS MÓVEIS, ARQUIVOS, COFRES OU OBJETOS QUE IMPLIQUEM EM CARGA SUPERIOR A 150KG/ M²;**
n) havendo interposição de recurso contra decisão administrativa do síndico, acatar a decisão enquanto o recurso não for apreciado pela AGE em razão do mesmo não ter efeito suspensivo.
o) acondicionar o lixo doméstico e detritos diversos em sacos plásticos e colocá-los em local e horário determinados pela assembléia ou pela administração do condomínio.

Art. 9º - Os casos eventualmente surgidos em decorrência de interpretação das normas diversas ao convencionado neste instrumento, bem como a interposição de recurso aos atos administrativos do síndico, deverão ser resolvidos em Assembléia Geral Extraordinária dos Condôminos, devidamente convocados para tal apreciação.

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Botucatu - SP
12380-2-AA 105862
12380-2-095001-115000-0520

Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397 - Centro - Botucatu/SP - CEP: 18600-005
Fone/Fax: (14) 3882-2403 - e-mail: cartorioribtu@yahoo.com

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

020

2º Registro de Imóveis
Oficial-Bel Erasto Rodrigues Alves Júnior
109647
Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397
Botucatu - SP - CEP: 18.600-002
(14) 3882-2406

CAPÍTULO III
Das Assembléias Gerais

Art. 10º - As assembléias gerais serão convocadas pelo síndico ou por proprietários que representem 1/4 (um - quarto) dos apartamentos, por via de carta registrada ou protocolo de recebimento, sendo que as deliberações adotadas na assembléia terão competência de imposição a todos os condôminos, inclusive aos ausentes. As convocações se farão com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis, e indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da assembléia.

Parágrafo Primeiro – As convocações endereçadas à construtora/incorporadora do empreendimento deverão ser remetidas via carta registrada com aviso de recebimento, ou entregue em mãos à pessoa autorizada, qual seja, ao Gerente de Atendimento ao Cliente no escritório da empresa, mediante protocolo de recebimento, sob pena de, não ocorrendo uma destas formas de convocação, ser decretada a nulidade da assembléia e do que nela ficar deliberado.

Parágrafo Segundo - As convocações das Assembléias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópia do relatório e das contas do síndico, assim como da proposta de orçamento do exercício vindouro, sob pena de ser responsabilizado o síndico e/ou anulada a convocação conforme deliberação a ser tomada na respectiva Assembléia.

Parágrafo Terceiro - É permitido fixar o momento em que se realizará a assembléia, em primeira e segunda convocação, desde que respeitado o período de meia hora, entre ambas.

Parágrafo Quarto – A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Art. 11º - As assembléias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos em livro próprio ou em folhas soltas que deverá ser, posteriormente, objeto de arquivamento junto a cartório de Registro de Títulos e Documentos.

Parágrafo Primeiro – É vedado ao administrador presidir ou secretariar os trabalhos da assembléia.

Parágrafo Segundo – A cada unidade autônoma constituída por um apartamento corresponderá a um voto, tomando-se o resultado das votações por maioria de votos, calculado sobre o número de condôminos votantes que assinaram o livro de presença.

Parágrafo Terceiro – O condômino inadimplente poderá participar das Assembléias Gerais, porém não lhe será permitido se pronunciar, votar, requerer questão de ordem ou deliberar sobre qualquer questão.

Art. 12º - Ao condômino é lícito se fazer representar nas Assembléias Gerais por procurador com poderes especiais, desde que não seja pessoa da administração do

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

2º Registro de Imóveis
Oficial-Tel Erasto Rodrigues Alves Júnior
109647
Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397
Botucatu - SP - CEP: 18600-005
(14) 3882-2403

021

condomínio. Caso o instrumento de procuração não contenha a autenticação da assinatura do outorgante, o procurador responderá, civil e penalmente, por sua autenticação.

Art. 13º - A Assembléia Geral Ordinária realizar-se-á no primeiro trimestre civil de cada ano, a ela competindo:

a) discutir e votar o relatório e as contas da administração, relativos ao ano findo;
b) discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso;
c) aprovar, se for o caso, o Regulamento Interno do condomínio;
d) eleger e empossar o síndico, quando for o caso, fixando-lhes o prazo comum de mandato e a remuneração, se houver;
e) eleger e empossar os membros do Conselho Consultivo e Fiscal, fixando o prazo de mandato;
f) votar as demais matérias constantes da ordem do dia;
g) instituir o recolhimento e fixar o limite previsto para o fundo de reserva, assim como deliberar sobre a aplicação e o valor das multas previstas nesta Convenção.

Art. 14º - Compete à Assembléia Geral Extraordinária:

a) deliberar sobre todas as matérias de interesse geral dos condôminos ou do condomínio que não sejam de competência das assembléias Gerais Ordinárias;
b) apreciar as questões de natureza jurídica que envolva o condomínio e outorgar os poderes especiais ao síndico e/ou advogados que se fizerem necessários;
c) destituir o síndico, em qualquer tempo e na forma legal;
d) apreciar recurso interposto contra ato administrativo do síndico.

Parágrafo Único – Havendo fundada urgência nas questões a serem tratadas, as Assembléias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas com anterioridade de até 24 horas.

Art. 15º - As assembléias gerais realizar-se-ão em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem, no mínimo, 50 % das frações ideais; e em segunda convocação, com qualquer número de condôminos, podendo deliberar por maioria dos votos dos que estiverem presentes, salvo quando exigido "*quorum*" especial.

Art. 16º - Nas Assembléias Gerais serão exigidos para a tomada de deliberação os seguintes "*quoruns*":

a) maioria absoluta (50% + 1 do total) dos Condôminos para:
1) realização de benfeitorias úteis no condomínio;
2) destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas pelo menos anualmente, ou que, irrefutavelmente não venha administrando convenientemente o condomínio;

b) 2/3 (dois terços) do total dos Condôminos para:
1) modificar esta Convenção e/ou o Regimento Interno, nas questões que não exijam unanimidade;

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Botucatu - SP
12380-2-AA 105863
12380-2-095001-115000-0520

Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397 - Centro - Botucatu/SP - CEP: 18600-005
Fone/Fax: (14) 3882-2403 - e-mail: cartorioribtu@yahoo.com

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

FSC MISTO Papel FSC C108334

2º Registro de Títulos
Oficial-Bel Erasto Rodrigues Alves Júnior
109647
Rua Dr. Cláudio de Almeida, 397
Sorocaba - SP - CEP 18.400-005
(15) 3102-4505

022

2) para realização de benfeitorias meramente voluptuárias;
3) aprovar a realização de obras em acréscimos às já existentes;
4) imposição de multa a condômino por descumprimento dos deveres prescritos nas alíneas "b", "c", "g" e "l" do artigo 8º desta Convenção, excluindo do quorum o condômino infrator;

c) 3/4 (três quartos) dos condôminos, para a imposição de multa a condômino que, reiteradamente, descumprir sua(s) obrigação(ões) para com o condomínio, excluindo do quorum o condômino infrator;

d) unanimidade para:
1) aprovar modificações no aspecto arquitetônico do condomínio, sejam áreas comuns internas ou externas e fachadas;
2) mudança da destinação do conjunto de apartamentos ou da unidade; e,
3) quaisquer outras deliberações para as quais a lei ou esta convenção imponha tal exigência;

e) maioria simples (maior número de votos válidos) dos condôminos presentes em assembléia para:
1) eleger e empossar o síndico e os conselheiros;
2) deliberar e aprovar as despesas ordinárias, extraordinárias e sobre o fundo de reserva do condomínio;
3) aprovar contas apresentadas pelo síndico e/ou administrador; e,
4) quaisquer outras deliberações para as quais a lei ou esta convenção imponha exigência de quorum mais representativo.

Art. 17º - As deliberações das assembléias gerais serão obrigatórias para todos os condôminos, independentemente do seu comparecimento ou do seu voto, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo Único - Dentro dos 08 (oito) dias subseqüentes à assembléia, o síndico comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, mediante afixação de cópia da ata da assembléia no Quadro de Avisos do condomínio, devendo comunicar a construtora, desde que haja unidade a ser por ela comercializada, através de carta com aviso de recebimento ou protocolo de recebimento do responsável ou representante legal da empresa.

Art. 18º - Das assembléias gerais serão lavradas atas em livro próprio, ou por folhas soltas impressas na reunião, as quais serão assinados pelo presidente, pelo secretário e pelos demais condôminos presentes que assim se dispuserem a assinar, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de voto, quando dissidentes, devendo as atas serem registradas em um dos cartórios de Registro de Títulos e Documentos do local do imóvel.

CAPÍTULO IV
Da Administração do condomínio

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

2º Registro de ... Oficial Bel Erasto Rodrigues ...
109647
Rua Dr. Cardoso ... Botucatu - SP

023

Art. 19º - O condomínio será administrado pelo Síndico, pessoa física ou jurídica, que poderá ser condômino e ainda por um Subsíndico para cada bloco, este necessariamente condômino, eleitos em Assembléia Geral Ordinária, com mandato pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos.

Parágrafo Primeiro - A Construtora e Incorporadora poderá atuar como Síndica durante os primeiros 02 (dois) anos de atividade do Condomínio, ou até quando julgar que a vida operacional do condomínio esteja definitivamente implantada, podendo, para tanto, indicar e contratar a primeira Administradora. Após o término dessa gestão, os condôminos, em Assembléia Geral Ordinária, deverão eleger novo síndico, podendo contratar outra Administradora, se desejarem.

Parágrafo Segundo – O síndico será aquele condômino, ou não, que vier a ser eleito com a maioria simples dos votos daqueles condôminos que se façam presentes na reunião. Os subsíndicos, que serão condôminos, candidatar-se-ão pelos blocos em que residam, e serão eleitos pela maioria simples dos votos do bloco pelo qual se candidatou, não se computando a seu favor qualquer voto que porventura tenha recebido de bloco residencial diverso ao que se lançou candidato

Parágrafo Terceiro - Ao síndico compete:
a) representar os condôminos em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em tudo o que se referir aos assuntos de interesse do condomínio;
b) superintender a administração do condomínio;
c) cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convenção, o regulamento interno do condomínio e as deliberações das assembléias;
d) admitir e dispensar empregados, fixando a remuneração dos mesmos;
e) ordenar reparos urgentes ou adquirir o que for necessário à segurança ou conservação do conjunto residencial, até o valor do limite que, anualmente, for estipulado pela Assembléia Geral Ordinária;
f) executar as disposições orçamentárias da Assembléia;
g) convocar a Assembléia Geral Ordinária na época própria, e a Extraordinária quando julgar conveniente, ou lhe for requerido por proprietários que representem no mínimo ¼ (um quarto) do total dos apartamentos;
h) prestar à Assembléia Geral Ordinária as contas de sua gestão, acompanhadas da documentação respectiva, e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;
i) manter um sistema de balancetes mensais de receita e despesas, entregando-os aos membros do Conselho Consultivo e Fiscal para que realizem a devida verificação e aprovação;
j) cobrar, inclusive em juízo, a cota que couber em rateio, nas despesas normais ou extraordinárias do conjunto residencial e fundo de reserva do condomínio, que forem aprovadas pela Assembléia Geral, e as multas impostas por infrações de disposições legais ou desta convenção;
l) comunicar à Assembléia Geral e à construtora as citações, notificações ou interpelações judiciais e extrajudiciais que receber; e
m) apresentar à Assembléia Geral e solicitar o julgamento pelos presentes, dos recursos que forem interpostos por condômino contra sua decisão administrativa.
n) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences do condomínio em seu poder.

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Botucatu - SP
12380-2-AA 105864
12380-2-095001-115000-0520

Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397 - Centro - Botucatu/SP - CEP: 18600-005
Fone/Fax: (14) 3882-2403 - e-mail: cartorioribtu@yahoo.com

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

FSC MISTO Papel FSC C108334

024

109647

Parágrafo Quarto – A cada subsíndico compete:
a) mediante indicação dos demais subsíndicos dos blocos, substituir o síndico em suas ausências e impedimentos temporários;
b) realizar a administração das atividades de manutenção, limpeza, conservação e segurança do bloco para cuja representação foi eleito;
c) ser o porta voz privilegiado dos condôminos do bloco residencial, pelo qual foi eleito;
d) ser, por sistema de rodízio entre os demais subsíndicos, relator dos recursos que forem interpostos à Assembléia Geral.

Parágrafo Quinto - O síndico e os subsíndicos receberão durante o cumprimento de seu mandato a remuneração mensal, ou isenção no pagamento da taxa de despesas ordinárias que couber à sua unidade, conforme vier a ser fixada pela Assembléia Geral e a esta prestará contas de sua gestão em caso de destituição.

CAPÍTULO V
Do Conselho Consultivo e Fiscal

Art. 20º – Poderá a Assembléia Geral Ordinária eleger um Conselho Consultivo e Fiscal composto de 03 (três) membros efetivos e 03 (três) suplentes, com mandato de até 02 (dois) anos, todos escolhidos entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções. Cabe aos suplentes exercerem automaticamente a substituição dos membros efetivos.

Art. 21º - Compete ao Conselho Consultivo e Fiscal:
a) fiscalizar as atividades do síndico e examinar as suas contas, relatórios e documentos;
b) comunicar à Assembléia, por carta registrada ou protocolada, qualquer irregularidade verificada na gestão do condomínio;
c) dar parecer sobre as contas do síndico, sobre a proposta de orçamento para o exercício subseqüente, informando à Assembléia Geral;
d) abrir, encerrar e rubricar o livro-caixa;
e) assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio;
f) opinar nos casos de divergência entre o síndico e os condôminos;
g) dar parecer em matéria relativa à despesa extraordinária.

CAPÍTULO VI
Orçamento do Condomínio

Art. 22º - Constituem despesas do condomínio aquelas relativas à manutenção, conservação, limpeza, reparações e construção das partes e coisas comuns; à remuneração do síndico, do zelador e empregados do condomínio e, ainda, dos encargos sociais e trabalhistas; aos impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns do conjunto residencial; e ao prêmio de seguro contra incêndio.

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

025

2º Registro de Imóveis
Oficial-Del Erasto Rodrigues
10964

Parágrafo único - Destaca-se que a obrigação pelos débitos condominiais das unidades autônomas do condomínio é vinculada ao respectivo imóvel, razão pela qual torna o adquirente de unidade responsável por eventuais débitos condominiais deixados pelo alienante, inclusive multas e juros moratórios.

Art. 23º - Compete à assembléia fixar o orçamento das despesas comuns *(ordinárias) relativamente às unidades já construídas, prontas e acabadas,* passíveis de serem habitadas, e cabe aos condôminos dos apartamentos concorrerem para o custeio das referidas despesas, dentro dos primeiros 10 (dez) dias de cada mês ou nas datas deliberadas pela assembléia geral.

Parágrafo primeiro: As despesas condominiais comuns ou ordinárias serão rateadas proporcionalmente ao número de apartamentos (unidades) existentes no empreendimento, excluindo-se do rateio aquelas unidades que ainda estiverem em fase de construção e sem condições de habitabilidade.

Art. 24º - Serão igualmente rateadas, entre os condôminos dos apartamentos, as despesas extraordinárias, salvo se forem adicionadas à quota mensal ordinária do condomínio.

Art. 25º - Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino, as despesas decorrentes de atos por ele praticados e o aumento das despesas a que der causa.

Parágrafo Único - O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às *partes comuns do condomínio, bem como, pela omissão do condômino na execução* de reparos na sua unidade autônoma.

Art. 26º - O saldo remanescente do orçamento de um ano será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela assembléia. O déficit, se verificado, será rateado entre os condôminos.

Art. 27º – Todo o condomínio será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que possa destruí-lo, em todo ou em parte, em companhia idônea, com aprovação *da assembléia, pelo respectivo valor venal, discriminando-se, na apólice,* o valor de cada unidade autônoma. A apólice deverá ter obrigatoriamente cláusula de reconstrução. O condomínio tem a obrigação da contratação do seguro.

Art. 28º - Caso as edificações do condomínio venham a ser total ou consideravelmente destruídas, ou ameacem ruína, bem como em caso de desapropriação total ou de área parcial do condomínio, assim como em sendo deliberada pela extinção do condomínio, aplicar-se-ão as disposições dos artigos 1.357 e 1.358, e seus parágrafos, do Código Civil.

CAPÍTULO VII
Das Penalidades

Art. 29º - Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão multa de 2% (dois por cento) sobre o débito, e juros moratórios, *pro-rata-*

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Botucatu - SP
12380-2-AA 105865
12380-2-095001-115000-0520

Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397 - Centro - Botucatu/SP - CEP: 18600-005
Fone/Fax: (14) 3882-2403 - e-mail: cartorioribtu@yahoo.com

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

2º Registro de Imóveis
Oficial-Bel Ernesto Rodrigues Alves Júnior
109647
Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397
Botucatu - SP

220

die, de 1% (um por cento) ao mês, computados desde a data do vencimento até o dia de seu efetivo pagamento, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, sujeitando-se, ainda, ao pagamento das custas e honorários de advogado, se houver procedimento judicial.

Art. 30º - Ao condômino que, reiteradamente, não cumpra com o seu dever perante o Condomínio será imposto as penalidades que tratam o parágrafo 2º do artigo 1.336 e o artigo 1.337, e seu parágrafo único, do Código Civil.

CAPÍTULO VIII
Regulamento Interno

Art. 31º - O presente Regimento Interno é o disciplinador da conduta interna dos condôminos.

§ 1º - O funcionário indicado pelo síndico, que poderá ser um zelador, atenderá as *solicitações dos condôminos, obedecendo às disposições da Convenção do* Condomínio e deste Regimento Interno.

§ 2º - Quaisquer reclamações apresentadas pelos condôminos deverão ser atendidas, prontamente, pelo funcionário para tanto encarregado e transmitidas ao síndico, às dificuldades porventura existentes.

§ 3º - Os serviços dos funcionários do condomínio são dirigidos pelo funcionário encarregado, sob supervisão do síndico.

§ 4º - As chaves das dependências de propriedade e uso comuns do condomínio ficarão sempre em poder de empregado designado pelo síndico, que passará a seus sucessores, quando deixar suas funções, sendo vedada a permanência dessas chaves em residências que não a do síndico ou de seus representantes no condomínio, devendo existir sempre na portaria duplicata das mesmas para uso em caso de urgência.

§ 5º - A correspondência, jornais, cartas, telegramas, embrulhos, para as residências deverão ser entregues os seus destinatários no dia em que for entregue pelo carteiro ou particulares.

§ 6º - É vedada à entrada nas dependências do condomínio, sem licença da *administração, de corretores, agenciadores, cobradores, ofertantes de produtos* e serviços, vendedores ambulantes e pedintes, de qualquer natureza, assim como de pessoas com o fim de angariar donativos e misteres semelhantes.

§ 7º - Os empregados do condomínio somente poderão permanecer nas partes de propriedade e uso comuns, mesmo nas horas de folga, quando uniformizados com o tipo de traje fornecido pelo condomínio.

§ 8º - Incumbe aos funcionários, porteiros, vigias e serventes, na qualidade de prepostos do síndico, fiscalizar o fiel cumprimento do Regimento Interno,

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

2º Registro de Imóveis
Oficial-Bel Erasto Rodrigues Alves Júnior
109647
Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397
Botucatu - SP - CEP 18600-005

027

considerando-se motivo de justa causa à demissão, a desídia no desempenho das respectivas funções, omissão ou o desconhecimento de suas estipulações.

§ 9º - *Deve, ainda, o condômino observar as seguintes regras:*

a) não abandonar torneiras de água e bicos de gás abertos ou deixar de consertá-los, quando os mesmos estejam dando, respectivamente, escoamento de água e/ou escapamento de gás, com perigo a segurança do condomínio ou do ocupante infrator e de seus vizinhos;

b) não instalar nas paredes do condomínio fios ou condutores de qualquer espécie, assim como colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou reclames na parte externa, nas janelas, varandas e amuradas áreas e acessos ao condomínio, prejudicando a sua estética, e, ainda, usar máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos;

c) não usar, ceder ou alugar as unidades autônomas para fins incompatíveis com a decência e o sossego do condomínio ou permitir a sua utilização por pessoa de vida irregular ou anti-social ou de maus costumes, passíveis de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer forma ou modo, possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do condômino e/ou do condomínio;

d) não violar, de qualquer forma, a lei do silêncio, de modo a não perturbar o sossego dos condôminos vizinhos;

e) zelar pelo asseio e segurança do condomínio, depositando lixos e varreduras nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados em *pequenos sacos plásticos, próprios para tal fim;*

f) comunicar ao síndico qualquer caso de moléstia epidêmica para fins de providências junto à saúde pública;

§ 10 - O Regimento Interno poderá ser acrescido - a critério da Assembléia, por 2/3 dos condôminos - de outras disposições da presente Convenção de condomínio e deverá ser fixado em partes de propriedade e uso comum do mesmo.

CAPÍTULO IX
Disposições Transitórias

Art. 32º – As unidades autônomas não comercializadas ou que estejam na posse da construtora somente pagarão o valor equivalente a 30% da taxa condominial estabelecida para cada uma, entendendo-se para este fim, como taxa condominial, a proporcionalidade relativa a cada apartamento por despesas ordinárias feitas ou a fazer pelo condomínio.

Art 33º - O síndico deverá informar à construtora, sempre que esta lhe solicitar, a situação de adimplência ou as taxas em atraso dos condôminos perante o

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Botucatu - SP
12380-2-AA 105866
12380-2-095001-115000-0520

Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397 - Centro - Botucatu/SP - CEP: 18600-005
Fone/Fax: (14) 3882-2403 - e-mail: cartorioribtu@yahoo.com

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

2º Registro de Imóveis
Oficial-Bel Brasio Rodrigues Alves Junior
109647
Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397
Botucatu - SP - CEP 18.600-005
(14) 3812-2403

028

Condomínio, salvo nas hipóteses em que o morador já houver transferido para si a propriedade plena do bem, junto ao cartório de registro de imóveis competente.

Art. 34º - Considerando que a obrigação de pagamento das taxas e encargos condominiais é dos condôminos adquirentes das unidades imobiliárias, a Construtora e Incorporadora poderá fornecer lista com nome e endereço dos adquirentes das unidades condominiais, contra os quais, necessariamente, serão promovidas as medidas judiciais cabíveis para cobrança de eventuais débitos, ficando, desde já, ciente o Condomínio que a inobservância ao disposto neste artigo ensejará o ajuizamento e procedimento judicial próprio à composição das perdas e danos.

Art. 35º - É permitido à Construtora e Incorporadora e à empresa de corretagem, até a venda da última unidade, ainda que isto ocorra após a concessão da Baixa e Habite-se, manter placas de venda ou painéis publicitários relativos às suas atividades comerciais ou industriais na frente do Condomínio, bem como a permanência de corretores em área comum do condomínio, ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários.

Art. 36 - À Construtora e Incorporadora, fica, deste já, de forma irrevogável e irretratável, concedido o direito, por sua conta e exclusiva responsabilidade, de manter o seu logotipo ou outro sinal indicativo de seu nome e atividade empresarial, nas dependências internas, áreas externas do Condomínio, assim como utilizar o telhado do prédio, para colocação de engenho publicitário, luminoso ou não, de material e dimensões a seu exclusivo critério a empresa com as respectivas despesas de instalação e manutenção geral, inclusive com energia elétrica se for o caso. Esse direito de uso somente poderá ser modificado ou extinto pela unanimidade dos condôminos e após 2 (dois) anos da data em que ocorrer a efetiva instalação do condomínio.

CAPÍTULO X
Disposição Final

Art. 37º - A presente convenção sujeita toda pessoa que ocupe ou venha a ocupar o condomínio residencial ou qualquer de suas partes, ainda que eventualmente, obrigando a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores.

Parágrafo único: Os condôminos se obrigam, ainda, a informar o conteúdo da presente Convenção, dando conhecimento a terceiros, quando da alienação ou qualquer forma de transmissão de domínio, bem como na locação de suas unidades autônomas.

Art. 38º - Fica eleito o foro da comarca onde está situado o imóvel, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais especial que o seja.

Botucatu, SP, 08 de dezembro de 2014.

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

2º Registro de Imóveis
Oficial-Del Erasto Rodrigues
109647
Rua Dr. Cardoso de Almeida
Botucatu - SP - CEP
(14) 3882

4º TABELIÃO

4º TABELIÃO

029

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A

4.º TABELIÃO DE NOTAS DE RIBEIRÃO PRETO - SP
Rua São Sebastião, 633 - CEP 14015-040 - Fone: (16) 3977-2457 - Centro - Ribeirão Preto - SP
José Roberto de Almeida Guimarães - Tabelião

Reconheço as 2 firmas sem valor econômico por semelhança de FABIO SCANDAR TEIXEIRA, FERNANDA MOLINARI SANCHES, do que dou fé.
Ribeirão Preto, 17 de dezembro de 2014. Valor recebido R$ 9,00
102512007620141726 Verifique a etiqueta em www.tabelias.com.br
Válido somente com selo de autenticidade

4º TABELIÃO DE NOTAS
José Roberto de Almeida Guimarães
Flavia Tabeliã
Rua São Sebastião, nº 633
Ribeirão Preto - São Paulo
FIRMA 2
0857AA106638

23
M:01/03 NCC

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Botucatu - SP
12380-2-AA 105867
12380-2-095001-115000-0520

C E R T I D Ã O

C E R T I F I C O, e dou fé, que a presente certidão composta de **23 imagens, foi extraída parcialmente**, por meio reprográfico, nos termos do Artigo 19, § 2, da Lei nº 6015 de 31/12/1973, da prenotação nº 109647, de 06/01/2015, e refere-se à **Convenção de Condomínio do *"PARQUE BAVARIA"***, registrado sob nº 8, na matrícula nº 42.994, em 23/01/2015, e registro nº 3.992, na mesma data, no Livro 3-Auxiliar. Nada mais com relação ao pedido. O referido é verdade e dá fé. Botucatu, vinte (20) de abril de dois mil e vinte e um (2021).

RICARDO APARECIDO EVANGELISTA
ESCREVENTE

1238023C30E0000006167521Q

CUSTAS

OFICIAL	ESTADO	CARTEIRA	REG CIVIL	T JUSTICA	M.P.*	I.M.**	TOTAL
R$ 34,73	R$ 9,87	R$ 6,76	R$ 1,83	R$ 2,38	R$ 1,67	R$ 0,69	R$ 57,93

COTA RECOLHIDA POR VERBA CONFORME GUIA.

PEDIDO DE CERTIDÃO N.º 39.631

* **Ministério Público**
** **Imposto municipal**

2º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Botucatu - SP
Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397 - Centro
Bel. Erasto Rodrigues Alves Júnior
Oficial
Bel. Fábio Mendes Rodrigues Alves
Oficial Substituto
Ricardo Ap. Evangelista
Escrevente Designado

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://esoldigital.tjsp.jus.br

Automação de sistemas - www.ocian.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'